

Table des matières

AVANT-PROPOS :	2
1. LE DEVELOPPEMENT DES ZONES AU1 et AU0.....	3
2. COUPE DE VOIRIE « ROUTE DE SAINT SULPICE LA POINTE » :	5
3. COUPES DE VOIRIE EN ZONE AU :	5
4. NOUES PAYSAGERES EN ZONE AU :	7
5. CHEMINEMENTS DOUX EN ZONE AU :	10
6. CONSTRUCTIONS DURABLES EN ZONE AU :	11
7. LISTE DES ESSENCES PRECONISEES :	13

AVANT-PROPOS :

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement des zones AU1 et AU0 passe par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de chaque zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions, densité...);

2° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Les coupes de voiries figurent au chapitre 3. Les cheminements doux et les noues paysagères sont illustrés aux chapitres 4 et 5. Sur l'ensemble des zones AU, les constructions durables sont conseillées (chapitre 6). Les essences préconisées sont détaillées au chapitre 7.

1. LE DEVELOPPEMENT DES ZONES AU1 et AU0

La programmation :

Les zones AU1 et AU0 doivent faire l'objet d'une seule opération d'aménagement sur chacune des zones. L'aménagement est programmé sur les 12 prochaines années. La zone AU1 ne pourra être aménagée que lorsque le réseau d'assainissement et la station d'épuration seront réalisés. La zone AU0 ne pourra être aménagée qu'après une modification du PLU pour ouvrir cette zone à l'urbanisation.

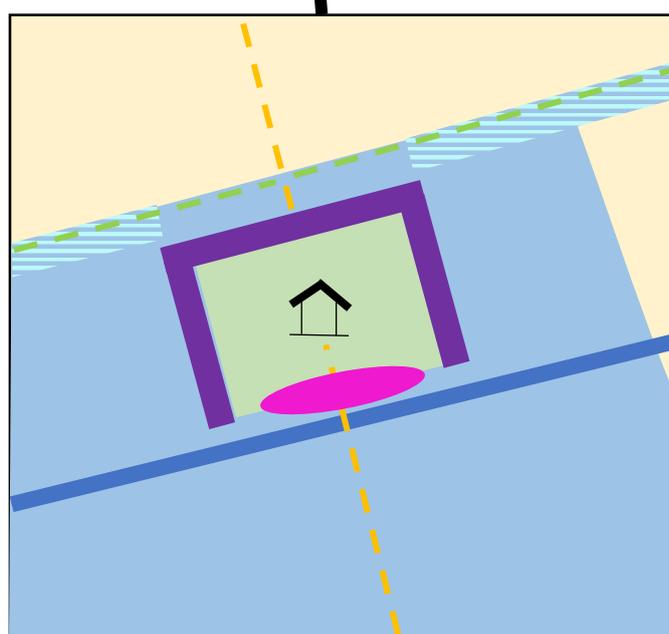
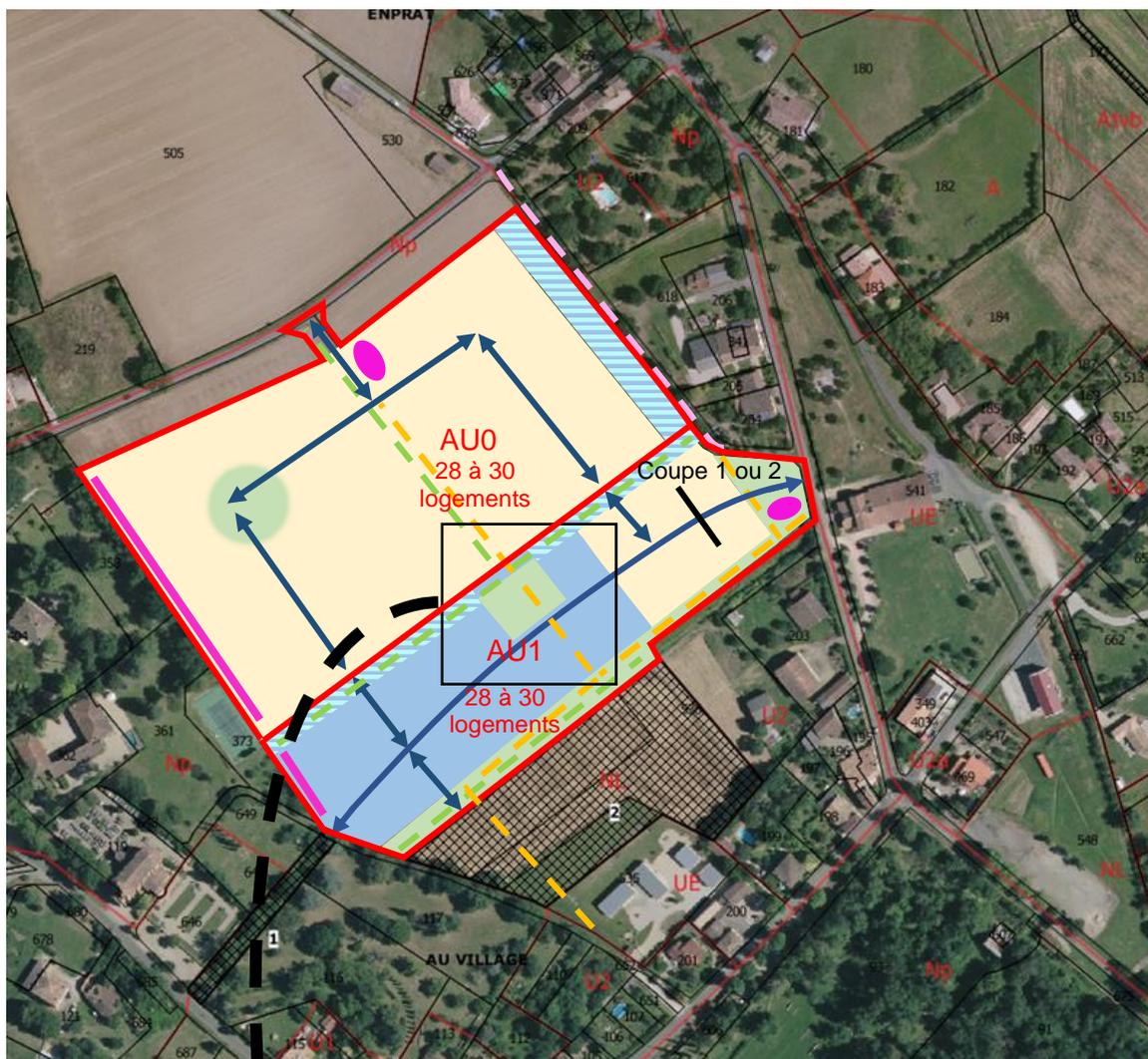
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Les constructions devront comporter une orientation soit parallèle à la voie soit au Sud.
- Les lots desservis par le Nord auront une implantation du bâtiment principal dans une bande de 3 à 6 m de l'emprise de la voie.
- Les lots desservis par le Sud auront une implantation du bâtiment principal en recul minimum de 8 m de l'emprise de la voie.
- Les constructions autour de l'espace public central devront former un front bâti implanté à l'alignement de l'emprise publique.
- Chaque zone devra comporter des logements collectifs (R+1 maximum), des logements en bande et des logements libres.
- Les accès seront regroupés par 2 sauf en cas de nombre de lots impairs.
- La densité de construction doit permettre la réalisation :
 - de 28 à 30 lots ou logements sur la zone AU1.
 - de 28 à 30 lots ou logements sur la zone AU0.
- La zone AU0 doit comporter au moins 4 lots ou logements avec des surfaces de parcelles de taille plus réduite (lots de moins de 500 m²).
- La lisière boisée sera conservée par un recul des constructions fixée à minimum 5 m des arbres (tronc).

2° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les voies à créer devront s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
- Le réseau AEP devra être étendu sous les voies à créer afin de mailler le réseau existant.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous les voies à créer.
- Les zones AU1 et AU0 sont en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par des noues paysagères.

Principe d'aménagement des zones AU :

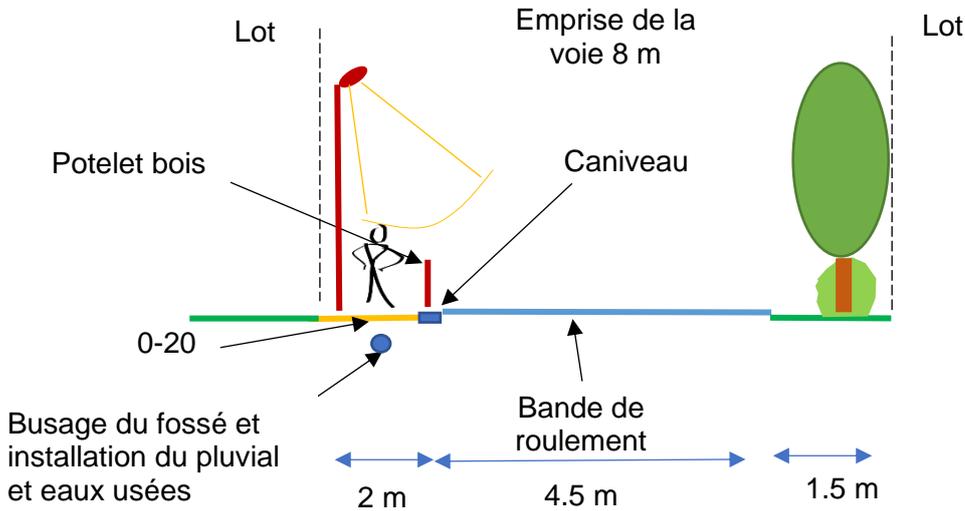


-  Limite des zones AU
-  Haie à créer
-  Piéton à créer
-  Voie interne à créer en double sens
-  Espace de stationnement
-  Noue paysagère à créer
-  Tissu urbain majoritairement pavillonnaire
-  Tissu urbain majoritairement groupé
-  Espace public
-  Emplacements réservés (Terrain de sport)
-  Front bâti
-  Raccordement à l'assainissement
-  Halle couverte
-  Lisière boisée à conserver

2. COUPE DE VOIRIE « ROUTE DE SAINT SULPICE LA POINTE » :

Le schéma et ses dimensions s'imposent en terme de compatibilité.

Coupe transversale de la Route de Saint Sulpice la Pointe :

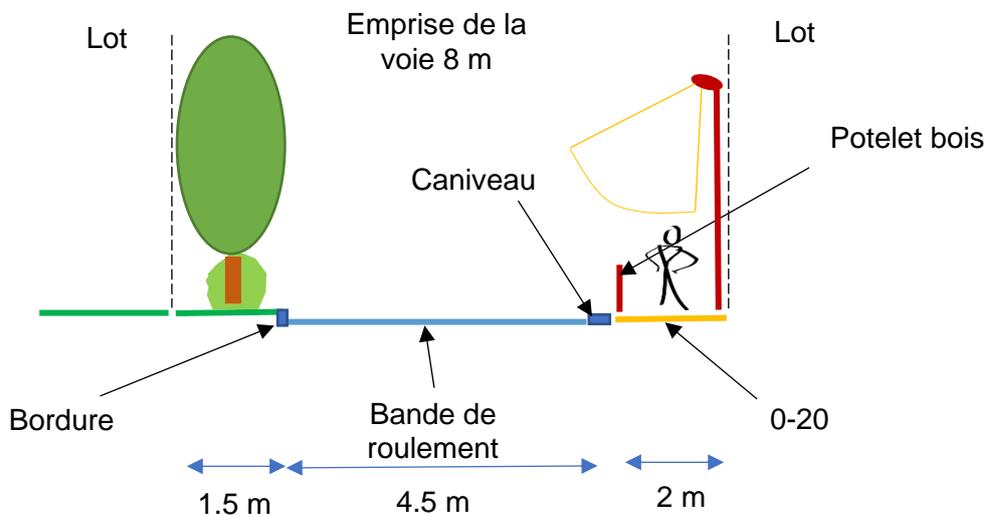


Lorsque la voie est bordée d'un fossé d'eau pluvial de chaque côté, un des fossés pourra être conservé.

3. COUPES DE VOIRIE EN ZONE AU :

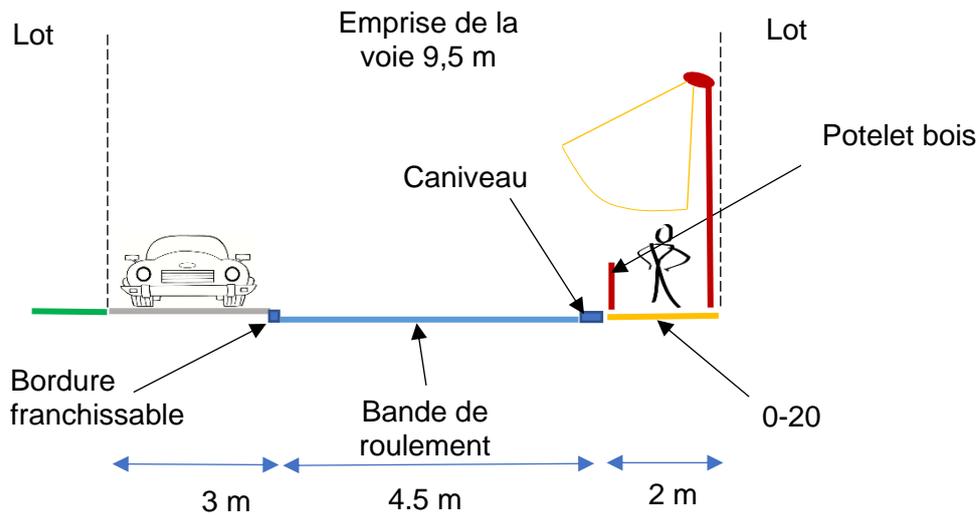
Les schémas et dimensions s'imposent en terme de compatibilité.

Coupe 1 de la voirie principale :



Le principe de voirie ci-dessus s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie.

Coupe 2 de la voirie principale :



Le principe de voirie ci-dessus s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu.

4. NOUES PAYSAGERES EN ZONE AU :

Illustrations et dimensions non prescriptives :

Cas n°1 le long d'une voie

Largeur 3 m

Profondeur entre 30 et 80 cm



Noue à fleurs et plantes semi-aquatiques



Noue profonde enherbée



Noue plantée arbres de milieux humides
(saules ...)



Noue plantée et filtrantes
(sols imperméables)

Cas n°2 en espace public

Profondeur entre 30 et 80 cm



Espaces d'agrément



Aménagement public urbain en terrasse



Espaces tampon avec activité économique



Aménagement public urbain en terrasse

Cas n°3 en fond de parcelle avec piétonnier

Largeur 3 m

Profondeur entre 30 et 80 cm



Noue rurale enherbée



Noue rurale entre voie en pente



Noue urbaine à plantes semi-aquatiques



Noue rurale profonde plantée

5. CHEMINEMENTS DOUX EN ZONE AU :

Illustrations et dimensions non prescriptives.

Cas n°1 Piéton entre et en fond de parcelles urbaines

Largeur 1,5 à 2 m



Cas n°2 Piéton en bordure de voie passagère

Largeur 2 m



Cas n°3 Piste cyclable en bordure de voie passagère

Largeur 2 m



Piste espace péri urbain



Piste espace urbain

6. CONSTRUCTIONS DURABLES EN ZONE AU :

Schémas non prescriptifs.

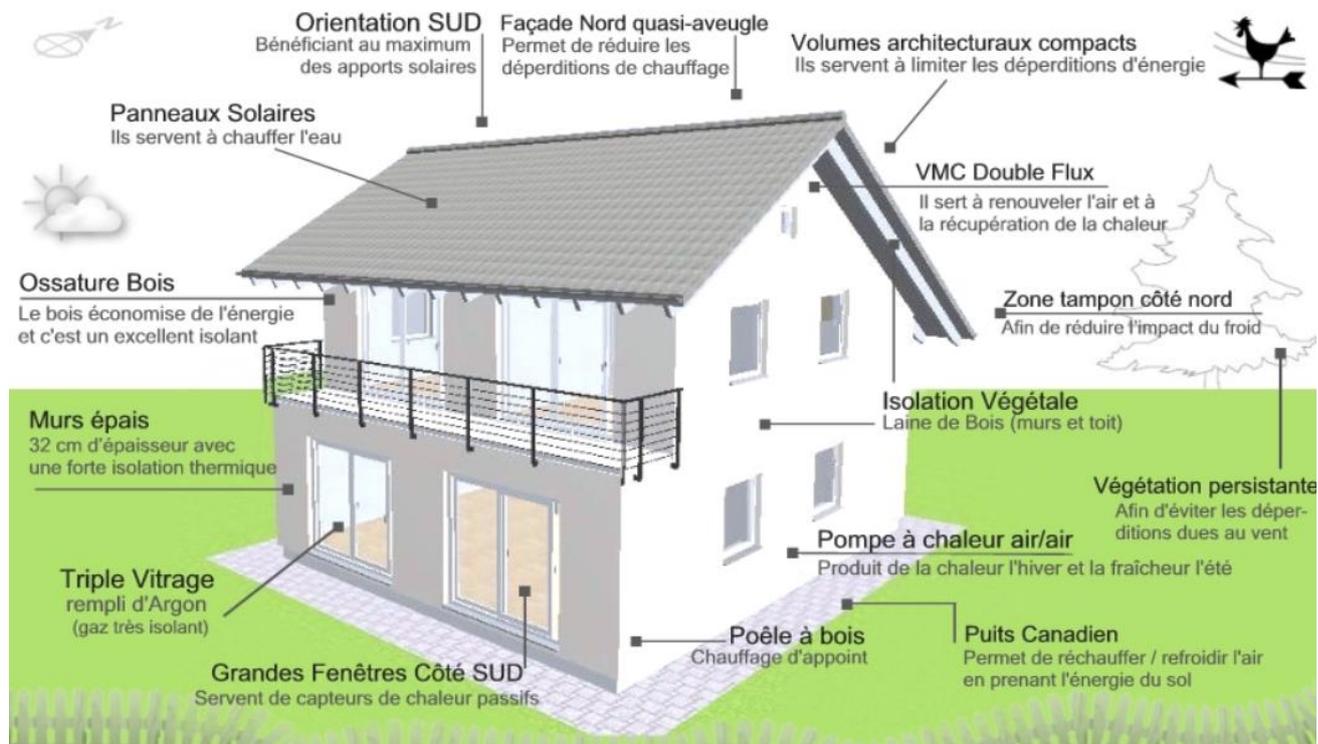
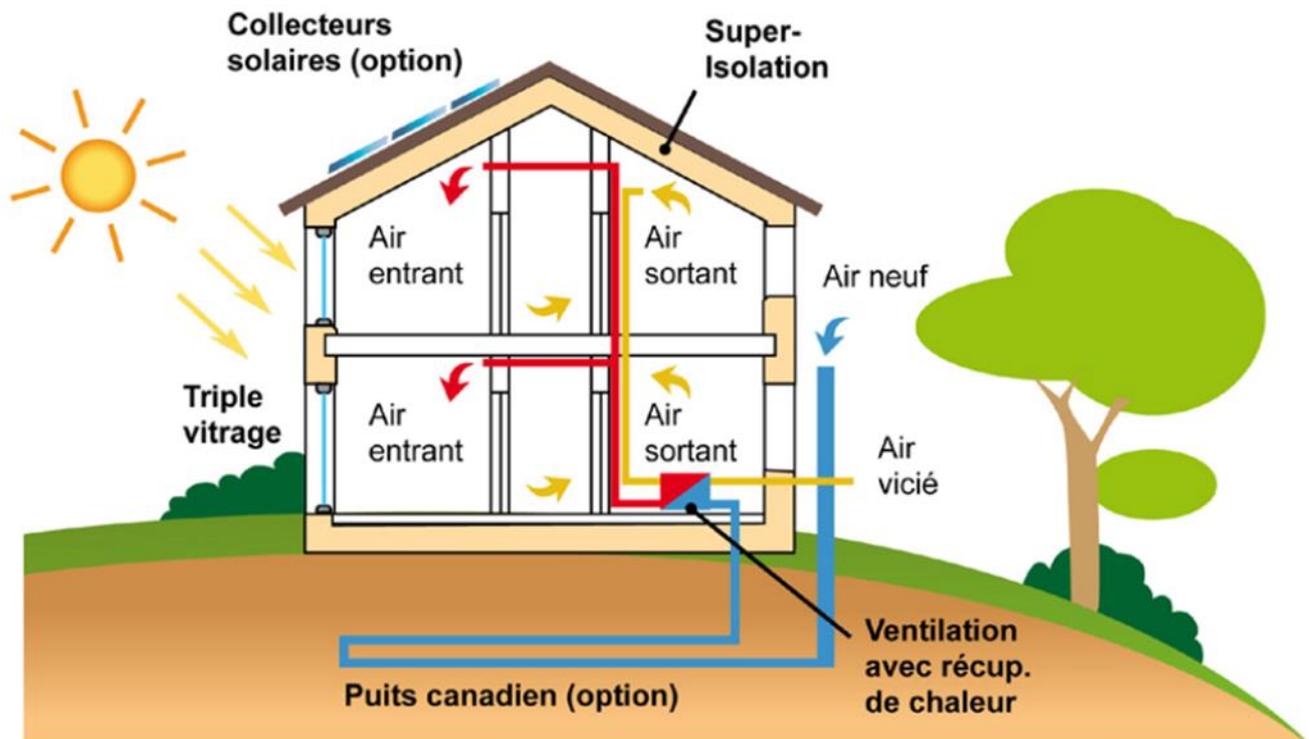
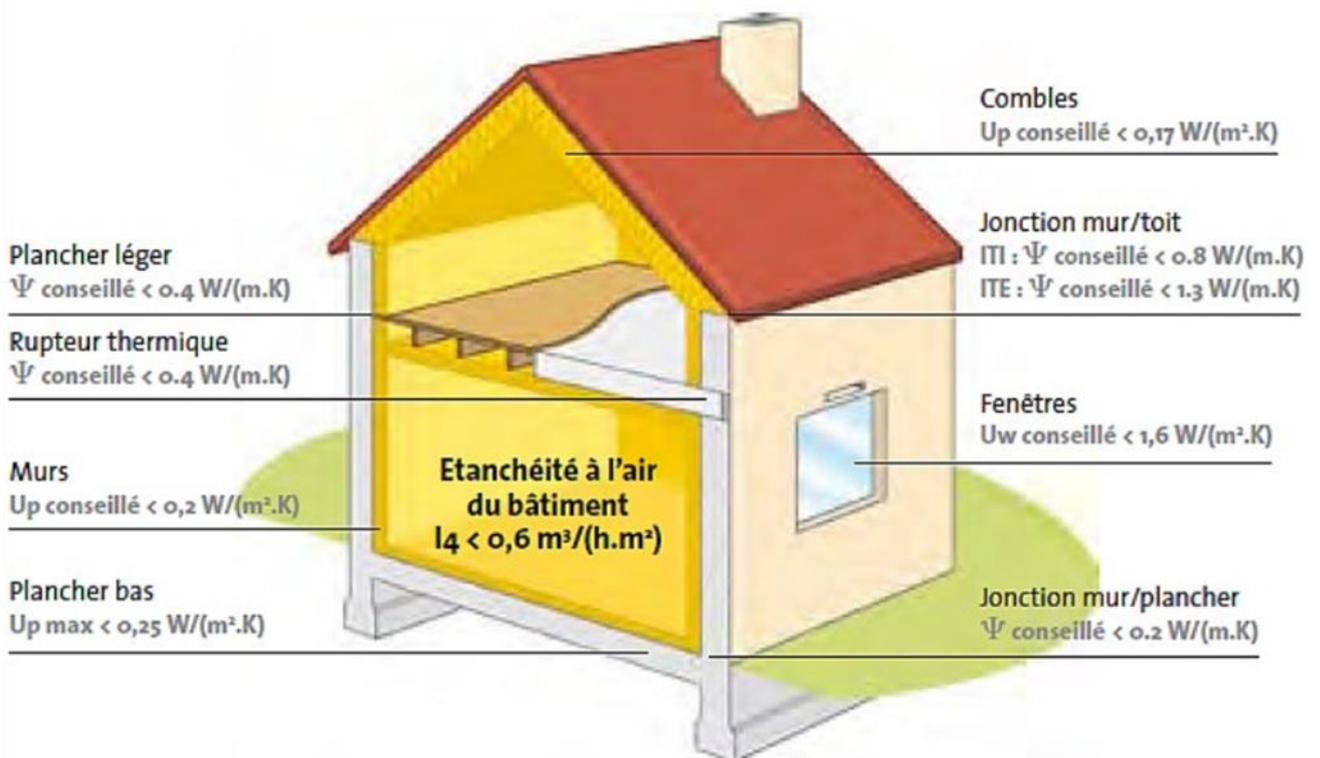


Schéma d'une maison passive

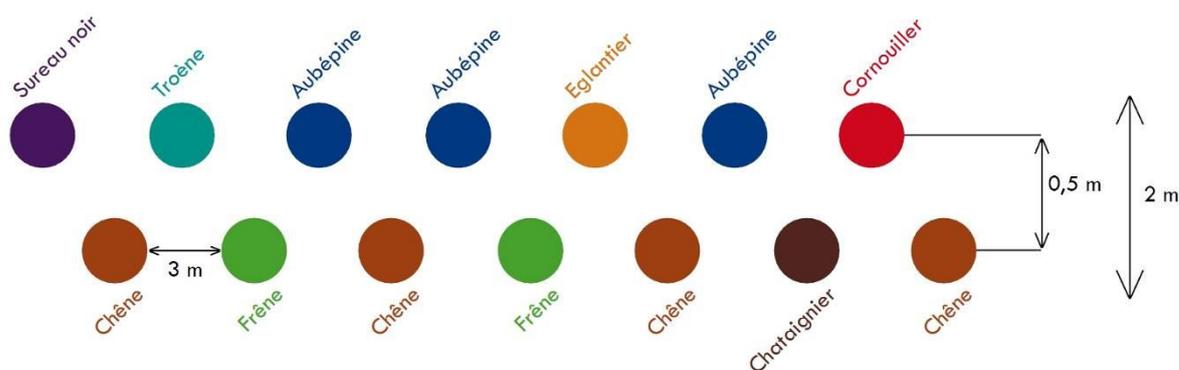


Quels niveaux de performance ?



7. LISTE DES ESSENCES PRECONISEES :

- Les plantations seront réalisées en octobre ou novembre.
- Nous précisons toute l'importance qu'il y a à n'utiliser que des essences autochtones et de mêler des espèces arbustives et arborées. Les espèces exogènes sont à bannir totalement.
- Les essences seront espacées de 50 cm entre les espèces arbustives et de 5 m entre les essences arborées. On conseille de planter sur deux rangs avec un premier plan constitué d'essences arbustives et un second plan d'essences arborées. Cela permet d'obtenir une haie dense, bien garnie qui offre une bonne diversité de faciès pour la faune et permet (ce qui n'est pas négligeable) d'offrir un bon rempart contre la neige en cas de vent latéral.
- Il convient d'utiliser le paillage organique (écorces, copeaux, déchets verts).



Nous préconisons de planter la haie selon le modèle ci-dessus. Bien évidemment, sur ce schéma, les essences et leur positionnement sont donnés là à titre indicatif et ont seulement valeur d'exemple.

Les essences à utiliser pour les plantations sont le Frêne (*Fraxinus excelsior*), le Chêne (*Quercus robur*), le Merisier (*Prunus avium*) l'Aubépine (*Crataegus monogyna*), les Prunelliers (*Prunus spinosa*), les Cornouillers (*Cornus sanguinea*), le Troène (*Ligustrum vulgare*), la Viorne (*Viburnum lantana*) et le Fusain (*Evonymus europaeus*).